CHAPITRE 15

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NDi

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone, dite zone NDi, est inconstructible pour des raisons de protection du patrimoine naturel. Elle correspond à l'ensemble des terrains concernés par le champ d'expansion de la crue de la Garonne et de ses affluents. La construction y est très sévèrement limitée.

Tout projet d'occupation du sol y est soumis à l'examen préalable du service compétent, qui peut édicter des prescriptions.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, à l'exception de ceux visés par arrêté préfectoral en dte du 13 Juillet 1978.

4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

ARTICLE NDI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que les utilisations et occupations du sol suivantes :

1. Les bâtiments et installations agricole lorsqu'ils ne peuvent s'implanter sur des terrains moins ou pas exposés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

    a) de préserver le champ d'expansion des crues et les conditions d'écoulement des eaux,

    b) d'assurer la sécurité des personnes,

    c) de prendre en compte la prévention des dommages aux biens et aux activités,

    d) de ne pas entreposer de produits polluants.

e) lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit figurant sur les plans, les constructions peuvent être autorisées à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

2. Les ouvrages de lutte contre les inondations.

3. Les équipements à usage collectif public et privé, liés à la voirie et aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

4. Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition qu'il ne s'agisse que d'installations légères démontables, non vulnérables et sans incidence sur l'écoulement des crues.

5. Les clôtures ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux.

6. Les aires de stationnement des véhicules particuliers et les parcs de stationnement urbain.

7. Pour les bâtiments existants, à condition de ne pas augmenter les risques :

a) les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les nuisances et la vulnérabilité des biens,

b) les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, ainsi que les travaux de mise en sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens et des activités.

c) La reconstruction, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. En cas de destruction par un sinistre autre qu'une crue torrentielle, la reconstruction à Surface Hors Œuvre Brute égale pourra être autorisée. Dans ce cas, il pourra ne pas être fait application des articles NDi 2 à NDi15.

d) L'extension mesurée des bâtiments existants, selon les conditions suivantes :

* *lorsque la cote du terrain naturel de la parcelle est supérieure à 13,50 m NGF:*

- l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements et pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol,

- L'extension d'activités économiques, moyennant une augmentation maximale de 20 % de l'emprise au sol, à condition d'en limiter la vulnérabilité.

* *lorsque la cote du terrain naturel de la parcelle est comprise entre 12,50 m NGF et 13,50 m NGF : l'extension des constructions existantes exclusivement pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.*

e) Dans le cas de changement de destination, de reconstruction ou d'extension des constructions existantes, le premier niveau habitable sera mis à la cote 14,50 m NGF.

f) Dans tous les cas précédents, le rez-de-chaussée situé au-dessous de la cote 14,50 m NGF pourra être utilisé en locaux inhabitables tels que stationnement, remises diverses, activités permanentes dont les équipement pourront être mis hors d'eau dans le délai de montée des eaux.

8. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réserve d'emplacement au P.O.S.

9. Les installations et travaux nécessaires à la réalisation de l'adaptation de la RD 224 et de la RD 932.

9. RECOMMANDATIONS

- Les constructions seront conçues pour résister à une vitesse d'eau supérieure à 2 m/s.

- Les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés au-dessus de la cote 14,50 m NGF.

- A l'occasion de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de toute partie de la construction située au-dessous de la cote cote 14,50 m NGF :

  - *l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux hydrophobes.*
  - *les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofugés ou anti-corrosifs.*
  - *les revêtements des sols et des murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau.*

- Les matériels électriques, électroniques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus de la cote de cote 14,50 m NGF.

- Les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection arasés à la cote cote 14,50 m NGF.

- Le mobilier d'extérieur en dessous de la cote cote 14,50 m NGF sera ancré ou rendu captif, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable.

- Le stockage situé en dessous de la cote cote 14,50 m NGF des produits sensibles à l'eau ou dangereux devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue centennale et lesté ou fixé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote cote 14,50 m NGF.

ARTICLE NDI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article NDi 1.

2. Les occupations et utilisations du sol visées à l'article NDi 1, si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NDI 3 - ACCES ET VOIRIE

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En règle générale, ils ne doivent pas avoir une largeur inférieure à 4 m ni comporter de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

Les accès doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies doivent être arasées au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

ARTICLE NDI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et être muni d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires - pièce n°6).

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation qui le nécessite doit être alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6)

2. ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de

traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur, et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent (cf. Annexes Sanitaires - pièce n° 6).

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

le réseau d'évacuation devra être équipé de clapets anti-retour avant son point de jonction au réseau public.

L'évacuation des eaux industrielles et des effluents viticoles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, non traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Seule peut être autorisée l'évacuation des eaux usées traitées :

- Dans les cours d'eau pérennes (pour tout projet de construction neuve),
- Dans les fossés et réseaux pluviaux (pour tout projet de réhabilitation).

b) Eaux pluviales

Afin d'éviter la surcharge des réseaux hydrographiques et pluviaux existants, les possibilités d'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement doivent être envisagées prioritairement lors des nouvelles réalisations immobilières.

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.
Les possibilités d'infiltration des eaux pluviales étant impossibles, les raccordements au réseau d'évacuation des eaux pluviales devront être équipé de clapets anti-retour avant leur point de jonction au réseau public.

3. RESEAUX DIVERS

Dans toute la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone,...) doivent être souterrains.

ARTICLE NDI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle particulière pour des motifs d'urbanisme.

Toutefois, les prescriptions sanitaires rappelées dans les Annexes Sanitaires (pièce n° 6 du présent P.O.S.) demeurent applicables.

ARTICLE NDI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter les reculs minima suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :

a) 10 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales.

b) 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les autres voies existantes, modifiées ou à créer.
Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

c) 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a)Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE NDI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORTAUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance, comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres (ordre discontinu).

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

a) Dans le cas de reconstruction, aménagement de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du P.O.S, lorsque les caractéristiques du terrain ou de la construction elle-même l'exigent.

b) Pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques, ...) sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique, qui exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE NDI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE NDI 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NDI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions neuves admises dans la zone doivent être établies au-dessus de la cote 14,50 mètres N.G.F.

Leur hauteur ne peut excéder 6 mètres, mesurés à l'égout des couvertures ou à l'acrotère.

2. TOUTEFOIS, cette hauteur peut être dépassée :

a) Dans le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants, si les travaux ont pour but de diminuer le degré d'exposition au risque d'inondation.

b) Pour certains éléments spécifiques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone ou pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE NDI 11 - ASPECT EXTERIEUR

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes.

ARTICLE NDI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement devront comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

ARTICLE NDI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m^2 doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement principal des eaux sont interdites, à l'exception des plantations d'arbres à plus de 5 m des berges, les arbres étant espacés de plus de 10 m dans le sens principal du courant.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone NDi.

ARTICLE NDI 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

❑❑❑